

Dalheim \ Rasmussen  
Advokatfirma

# SALGSOPPGAVE



## **1-ROMS ANDELSLEILIGHET M/ SOVEALKOVE – SENTRAL BELIGGENHET**

**Møllendalsveien 4  
5009 Bergen**

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS  
C. Sundtsgate 39, Pb 2026 Nordnes, 5817 Bergen  
Telefon 55547070  
[www.dalheimrasmussen.no](http://www.dalheimrasmussen.no)

## BESKRIVELSE AV ANDELEN

<b>Adresse</b>	Møllendalsveien 4, 5009 Bergen.
<b>Beliggenhet</b>	<p>Andelsleilighet i blokk med fem etasjer som ligger like ved Gamle Nygårdsbroen noen hundre meter nord for Danmarks plass med utsikt over Store Lungegårdsvann, Fjellsiden og Fløien. Leiligheten ligger i byggets 4. etg. Kjøretilkomst via asfaltert parkeringsplass eller via fortau.</p> <p>Gangavstand til dagligvarehandel og Danmarks plass med div kafeer, restauranter og treningssentre. Gangavstand til Haukeland Universitets sykehus og UIB. Kort avstand til bybanestopp ved Florida. Gangavstand til Bergen sentrum.</p> <p>Varierte turmuligheter.</p>
<b>Byggeår</b>	1948.
<b>Innhold</b>	<p>Praktisk leilighet som inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken/stue og sovealkove. I tillegg disponerer leiligheten bod med tilgang fra fellesareal.</p>
<b>Areal</b>	Leilighetens bruttoareal (BTA) er 37 m <sup>2</sup> , bruksareal (BRA) er 29 m <sup>2</sup> hvorav P-rom er 29 m <sup>2</sup> .
<b>Standard</b>	<p>Leilighet med normal standard. Noe slitasjeskader.</p> <p><u>Gulv:</u> Avtrappet etasjeplan i leiligheten. Fliser på bad/vaskerom ellers laminat. Slitasjeskader på gulv. Skifer i hovedgang i byggets først etasje.</p> <p><u>Vegger:</u> Fliselagt bad/vaskerom, for øvrig malte flater.</p> <p><u>Himling:</u> Malte overflater.</p> <p><u>Bad/vaskerom:</u> Helfliset bad med varmekabler i gulv. Hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benkeplate, dusjhjørne og wc. Rørøpplagg for</p>

vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på bad/vaskerom. Vannrør av kobber og avløp av plast (inne i leiligheten).

Kjøkken: Laminat malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Minikjøkken. Avtrekksvifte antatt defekt.

Dører:  
Skyvedør inn til stue og bad/vaskerom.  
Hovedinngangsdør av aluminium.

Vinduer:  
Vindu i sovealkove med isolerglass i aluminiumskarmer.

Skap og reoler:  
Skapinnredning i sovealkove.

Øvrig:  
Dørtelefon og kabel-TV. Ventilasjon tilknyttet blokken. Sentralt brannvarslingsanlegg. Felles takterrasse som er delvis overbygget med treplating og rekkverk av aluminium med herdet glass mot Store Lungegårdsvann. Heis. Vindeltrapp fra øverste etasje og opp til takterrassen.  
2 hovedinnganger til bygget. Overbygget inngangsparti.

Det hører ikke parkering til leiligheten, men det er mulig å leie parkering hos borettslaget for kr 250 pr måned.

Det vises for øvrig til vedlagte takst av murmester/ingeniør takstmann Kjell Erik Nilsen, datert 21. februar 2019.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Ingen fastmonterte panelovner. Varmekabler på bad/vaskerom.

### **Vei, vann, avløp**

Privat fellesvei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger.



## INFORMASJON OM BORETTSLAGET

- Forretningsfører** Obos Stor-Bergen, Postboks 44 Nygårdstangen, 5838 Bergen.  
Telefon 55 94 27 00. E-post: [storbergen@obos.no](mailto:storbergen@obos.no)
- Borettslaget** Lungegaarden Borettslag, org.nr. 885 234 992, andelsnr. 75.
- Lungegaarden Borettslag består av 93 andeler.
- Borettslagets eiendom har betegnelsen gnr. 162, bnr. 42 og 44 i Bergen kommune.
- Kopi av borettslagets vedtekter og årsregnskap for 2017 kan fås ved henvendelse til megler/medhjelper.
- Styregodkjennelse** Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Godkjenning kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn.
- Forsikring** Borettslagets eiendomsmasse er fullverdiforsikret. Borettslagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.  
*Andelseier må selv tegne separat innboforsikring.*
- Andel fellesgjeld** Kr. 431 000.
- Fellesutgifter** Fellesutgifter (husleie) utgjør pt. **kr. 4 612** pr. måned. Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold, bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, dugnad, styrehonorar, forretningsfører, samt renter og avdrag andel fellesgjeld og øvrig drift av borettslaget.
- Lånevilkår** Borettslaget har ett lån med fast rente (pt. 1,90%) bundet til 01.07.22 i Husbanken. Lånet er beregnet nedbetalt i 2035. I tillegg har borettslaget ett lån med flytende rente (pt. 2,45%) i Obos-banken. Lånet er beregnet nedbetalt i 2033.



**IN-ordning** Laget har inngått IN-avtale (individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag). Det er ikke anledning til å betale ned på den delen av gjelden med fast rente så lenge renten er bundet.

**Sikringsordning** Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for månedlig overføring felleskostnader til laget, og overtar ansvar for manglende betaling av felleskostnader.

**Forkjøpsrett** Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget.

**Utleie** Det må søkes om styrets samtykke til å leie ut leiligheten.

**Dyrehold** Dyrehold etter skriftlig søknad og styrets samtykke.

**Diverse** Borettslaget har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.  
  
Kjøper må være medlem i OBOS. Ved innmelding betales et gebyr på kr 500.

## **PRISANTYDNING/ OMKOSTNINGER**

**Takst** Takst fra murmester/ingeniør Takstmann Kjell Erik Nilsen, datert 21. februar 2019.

**Markedsverdi/salgsværdi: kr 1.200.000,-**

**Låneverdi: kr 1.100.000,-**

**Totalpris (takst + fellesgjeld): kr. 1.631.000,-**

**Prisantydning** Meglers prisvurdering = takst: kr. 1.200.000,-  
**Bud ønskes.**

Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres

enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke gebyr for overføring av hjemmel i borettsregisteret kr. 430,-, samt kr. 430,- pr. pantdokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 6.250,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til DalheimRasmussen Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 6501.06. 69450. Alle innbetalinger må merkes ”Sak 34374/SB”.

### **SÆRLIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Eier**

Ivan Tatarchanka.

#### **Selger**

Bergen tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

#### **Saksansvarlig**

Adv. Sonja Bernt Heimset.

#### **Informasjon om tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

*Ved tvangssalg av andel i borettslag er bud bindende for budgiver i 3 uker.*

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet. Når et bud er stadfestet, overtar kjøper leiligheten på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for

kreditorene og tingretten.

*Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av leiligheten.*

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 6.250,- inkl. mva. fra kjøper.

**Medhjelpers/meglernes vederlag**

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 7. mai 2019

Sonja Bernt Heimset  
Advokat

Tlf 55 54 70 80  
e-post: [sbh@dalheimrasmussen.no](mailto:sbh@dalheimrasmussen.no)

**Vedlegg**

- 1) Bilder
- 2) Plantegning
- 3 Takst datert 21. februar 2019
- 4) Budskjema





Dalheim &  
Rasmussen  
Advokatfirma



Oppholdsrom







Minikjøkken i stue



Helfliset bad med plass til vaskemaskin





Stor felles takterrasse



Nærområde





Sovealkove



God skaplass i sovealkove





Leiligheten ligger rett ved Store Lungegårdsvann





arkiF  
boligfoto

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

## Planløsning



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 162: Bnr 42, bnr 44**  
Andre oppl.: **Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75**  
Kommune: **1201 BERGEN KOMMUNE**  
Betegnelse: **Leilighet**  
Adresse: **Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN**



BRUKSAREAL (BRA): **29 m<sup>2</sup>** AREAL, P-ROM: **29 m<sup>2</sup>**

Boligblokk:

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 200 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 100 000**

Utskriftsdato: 21.02.2019 Oppdrag nr: 688  
Dato befaring: 14.02.2019

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91  
Organisasjonsnr: 916 635 125

**Sertifisert takstmann:**

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 900 76 791  
E-post: ke-nilsen@outlook.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**





Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befarings av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmann er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi ut fra foretakets beste skjønn.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 200 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 100 000

### Markedsvurdering

Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Dalheim/Rasmussen Advokatfima v/advokat Sonja Bernt Heimset
<b>Takstmann:</b>	Kjell-Erik Nilsen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 14.02.2019. - Sonja Bernt Heimset. Advokat. - Leietaker. - Kjell-Erik Nilsen. Takstmann. Tlf. 900 76 791

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Leilighet
<b>Beliggenhet:</b>	Leiligheten ligger like ved Gamle Nygårdsbroen noen hundre meter nord for Danmarks plass. Utsikt mot Store Lungegårdsvann og Fjellsiden/Fløyen. Kjøretilkomst via asfaltert parkeringsplass/fortau. Det hører ikke parkeringsplass til leiligheten, men det er mulighet for leie. Gangavstand til dagligvarehandel, Haukeland Universitetssykehus og UIB. Kort avstand til Bybanestopp ved Florida. Gangavstand til Bergen sentrum. Varierte turmuligheter. Felles takterrasse. Heis til samtlige plan. Kort avstand fra bygningen til søndre innfartsåre.
<b>Bebyggelsen:</b>	Tilliggende eiendommer er eldre blokkbebyggelse.
<b>Om tomten:</b>	Tilnærmet hele tomten er bebygget. (bnr.44)
<b>Regulering:</b>	Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan/mindre reguleringsendring Årstad, gnr. 162, bnr. 42/44, Møllendalsveien 2-4. Arealplan-ID: 11920001. Ikraftdato: 13.03.2003. Reguleringsformål: Bolig/kontor, felles kjøreveg/parkering og off. promenade. For øvrig inngår eiendommen i Bergenhus, KDP Store Lungegårdsvann.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel i område avsatt til bebyggelse og anlegg, sentrumsområde, ID 60910000, vedtatt 24.04.2013. Hensynsone rød hva angår luftkvalitet. Gul sone vedr. veistøy.
<b>Adkomstvei:</b>	Privat fellesvei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikk- og felles ledninger.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikk- og fellesledninger.
<b>Andre forhold:</b>	Leie av parkeringsplass er kr. 250.- pr. mnd. Ved salg av leiligheten vil parkeringstillatelsen opphøre. Fellesutgifter pr. mnd. er oppgitt til kr. 4612.- Fellesutgifter innbefatter: Kabel-tv, drift, dugnad, tv-anlegg og kapitalkostnad.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 162 Bnr: 42</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 110,8 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Lungegaarden Borettslag
Adresse:	Møllendalsveien 4, 5009 Bergen
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 162 Bnr: 44</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 766,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Lungegaarden Borettslag
Adresse:	Møllendalsveien 4, 5009 Bergen



Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



### Andelsobjekt

Leilighet nr./selskap:	H0417/Lungegaarden Borettslag
Organisasjonsnummer:	885234992
Eier adkomstdok.:	Ivan Tatarchanka

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	75		
Andel formue:	2 951		
Andel fellesgjeld:	431 000		

### Årsregnskap

Regnskapsår:	2017		
Omløpsmidler:	1 240 555	Samlet innskuddskapital:	23 615 700
Kortsiktig gjeld (-):	1 217 476	Langsiktig gjeld (+):	66 257 043
Disponible midler:	23 079	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	89 872 743

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger	11.02.2019		Innhentet		
Situasjonskart	14.02.2019		Innhentet		
Reguleringsmessige forhold	20.02.2019		Innhentet		
Kartverket	20.02.2019		Fremvist		

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If skadeforsikring. Avtalenr: 1380358. Felles forsikring i boligselskapet.
-------------	--


Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

Bygningsdata	
	Byggeår: 1948 Anvendelse: Blokken er oppført med fem etasjer mot innkjørsel/gateplan. To hovedinnganger.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	37	29	29		Entre/stue/sovealkove, bad/vaskerom
Sum bygning:	37	29	29	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Bod med tilkomst fra fellesgang. Felles takterrasse. BRA er oppmålt på stedet, BTA er beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Entré, stue/kjøkken/sovealkove, bad/vaskerom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Boligblokk
<b>Grunn og fundamenter, generelt</b> Betongfundament antatt på faste masser.
<b>Gulv på grunn</b> Støpt
<b>Frittbærende dekker</b> Armerte betongdekker/dragere.
<b>Yttervegger</b> Oppført av betong/murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Mindre felt av trekonstruksjon mot inngangsparti.
<b>Takkonstruksjoner</b> Flat takkonstruksjon antatt av armert betong tekket med sarnafil eller tilsvarende. Dekket med treplattning.
<b>Vinduer</b> Vindu i sovealkove med isolerglass i aluminiumskarmer.
<b>Ytterdører og porter</b> Hovedinngangsdør av aluminium.



Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



Overbygget inngangsparti.

#### Innvendige dører

Skyvedør inn til stue og bad/vaskerom.

#### Overflater på innvendige gulv

Hovedgang i 1. etasje er skiferlagt.  
Avtrappet etasjeplan i leiligheten.  
Fliselagt bad/vaskerom ellers laminat.  
Slitasjeskader på gulv.

#### Overflater på innvendige vegger

Fliselagt bad/vaskerom, for øvrig malte overflater.

#### Overflater på innvendig himling

Malte overflater.

#### Trapper og ramper

Felles trapp i armerte betongkonstruksjoner med skiferlagte trinn.  
Vindeltrapp av stål øverste etasje til felles takterrasse.

#### Balkonger, terrasser ol.

Felles takterrasse som er dels overbygget, treplattung.  
Rekkverk av aluminium med herdet glass mot Store Lungegårdsvann.



Takterrasse



Del av takterrasse er overbygget.

#### Kjøkkeninnredning

Laminat malt innredning med laminat benkeplate, i tillegg minikjøkken.  
Avtrekksvifte antatt defekt.



#### Innredning og garnityr for våtrom

Dusjhjørne - hvitlakkert servantskap med servant nedfelt i benkeplate - wc.  
Rørøpplagg for vaskemaskin.



Dusjhjørne



Servantskap

Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



Wc.

#### Skap og reoler

Skapinnredning i sovealkove.

#### VVS-installasjoner, generelt

Vannrør av kobber og avløp av plast. (Inne i leiligheten)

Ventilasjon tilknyttet blokken.

Sentralt brannvarslingssystem.



V.v. beholder.

#### Varme, generelt

Elektrisk oppvarming. Ingen fastmonterte panelovner.

Varmekabler i bad/vaskerom.

#### Annet

Dør-telefon.

Kabel-tv.



Matrikkel: Gnr 162: Bnr 42, bnr 44  
Andre oppl.: Leil.nr: H0417 Andelsnr: 75  
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE  
Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 BERGEN

Kjell Erik Nilsen AS  
Nordre Toppe 79, 5136 MJØLKERÅEN  
Telefon: 90 07 67 91



## Beregninger

Årlige kostnader		
Felleutgifter (pr. mnd. Kr. 4 612)	Kr.	55 344
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>55 344</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Boligblokk</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 270 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi – Boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>920 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>920 000</b>

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	920 000
Vurdert andel tomtkostnader:	Kr.	710 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	2 951
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	431 000
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 201 951</b>

MJØLKERÅEN, 21.02.2019

*Kjell-Erik Nilsen*

Murmester/ingeniør Kjell-Erik Nilsen  
Telefon: 900 76 791

## BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på andel nr. 75 i Lungegaarden Borettslag (Orgnr. 885 234 992) i Bergen Kommune:

Adresse: Møllendalsveien 4, 5009 Bergen

Pris kr: .....med bokstaver kr:.....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst tre – 3 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29, jfr. § 12-6.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Bergen tingrett, gis herved DalheimRasmussen Advokatfirma ANS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato: .....

Navn: ..... Sign.: .....

Fnr.: .....

Navn: ..... Sign.: .....

Fnr.: .....

Adresse:  
.....

Tlf. arbeid: ..... Privat: .....

Mobil: ..... E-post: .....